



**Au 31/12/2016**

578 associés  
24 769 parts

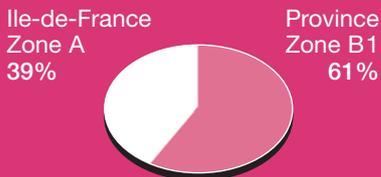
**Valeur de réalisation 2015 :**  
22 949 267 € (926,53 € / part)

**Amortissement annuel 2016**  
« Robien recentré » :  
38 € / part pour une  
souscription en 2007  
(à proratiser selon la date  
de souscription)

**94 logements**

**Patrimoine**

(en % de la valeur vénale)



Société de gestion

**CILOGER**

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de CILOGER, de vous présenter pour 2017 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Avec une estimation de l'ordre de 850 000 transactions en 2016, il est probable que le volume des ventes de logements anciens dépasse son plus haut historique atteint en 2011. Moteur de cette dynamique, les taux d'intérêt qui n'ont cessé de se contracter (1,34% en moyenne toutes durées confondues en fin d'année). Le Crédit Foncier estime ainsi qu'entre 2008 et 2016 la baisse des taux a procuré près de 30% de pouvoir d'achat supplémentaire.

Conséquence dans un marché plutôt acheteur, les prix recommencent à monter, dans une fourchette de 1% à 2% selon les estimations des réseaux commercialisateurs. Les variations restent toutefois très contrastées selon les régions et la taille des métropoles.

Sur les 10 premiers mois de 2016, le nombre de baux conclus en France a augmenté de 9%. Parallèlement, les loyers, qui jusqu'en 2015 augmentaient moins vite que l'inflation, voire diminuaient, sont repartis à la hausse (+ 1% en moyenne).

Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires est au plus haut, à 33% sur les dix premiers mois de l'année, 21 appartements de votre SCPI (22% des logements) ont été libérés durant l'année 2016, et 35 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2016, 3 logements sont à relouer, contre 17 en début d'année.

A cette même date, 39 baux, représentant 39% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2016, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les loyers facturés sur l'année progressent sensiblement de 5% par rapport à l'exercice précédent, à 930 881 €, et présentent au dernier trimestre un taux d'encaissement de 93,6%.

Le revenu courant mis en distribution au titre du trimestre est inchangé à 4,20 € par part. Toutefois, une distribution complémentaire de 1,00 € par part a été versée concomitamment. La distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre s'établit donc à 5,20 € par part, soit une distribution annuelle de 18,25 € par part. Le niveau courant de distribution trimestrielle devrait être maintenu en 2017.

Les expertises du patrimoine de votre SCPI réalisées à la fin de l'année 2016 font ressortir une valorisation de 22,67 M€, en très légère diminution de 0,7% par rapport à 2015. Depuis 2009, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'estimation totale hors droits avoisine une progression de 7%.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire - CILOGER

Pour tous renseignements :  
M. Didier DEGRAEVE - CILOGER  
Adresse postale : 43, av. de la Grande Armée  
CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16  
Tél. : 01 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04  
[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Agrément de l'Autorité des marchés financiers n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.  
La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet.



**Nouvelles coordonnées téléphoniques**

Vous pouvez désormais joindre le standard de CILOGER au **01 78 40 53 00** ainsi que vos gestionnaires habituels :

- M. Frédéric BALON, au 01 78 40 53 25
- Mme Sandra MARTIN-RICOTE, au 01 78 40 53 26
- Mme Sophie REGNIER, au 01 78 40 53 04
- Mme Somprathana TRUONG, au 01 78 40 53 39
- Mme Christine VASSELIN, au 01 78 40 53 43

Vous pouvez également utiliser l'adresse électronique suivante :  
**[contact-associes@ciloger.com](mailto:contact-associes@ciloger.com)**

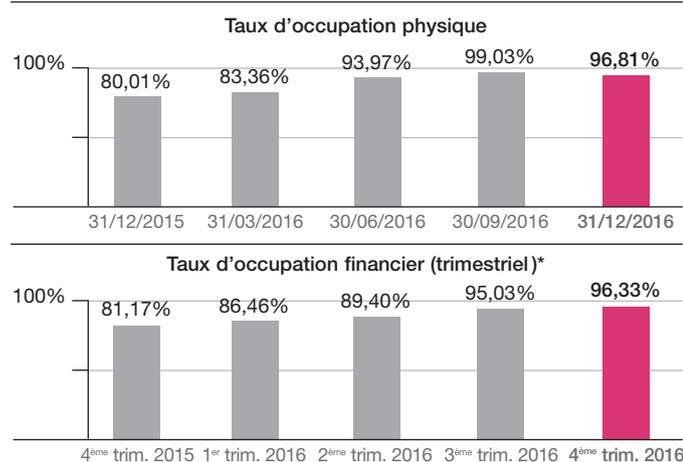


## ■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions - Livraisons

Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois. Au terme statutaire de la SCPI, les logements qui composent le patrimoine seront vendus graduellement, à l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable.

### Occupation au 31/12/2016



\*Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

Superficie totale du patrimoine : 6 849 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes au 31 décembre 2016 : 218 m<sup>2</sup>

## ■ REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2016	15/04/2016	4,65 €	4,65 €	4,65 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2016	15/07/2016	4,20 €	4,20 €	4,20 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2016	15/10/2016	4,20 €	4,20 €	4,20 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2016	16/01/2017	5,20 €	5,20 €	5,20 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce trimestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Il faut par ailleurs noter que le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2016, seuls les associés ayant souscrit en 2007 bénéficient encore de la déduction fiscale « Robien centré », qui est de 38 euros par part à proratiser en fonction de la date de souscription des parts.

## ■ FISCALITÉ

### Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

Pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers, dans lesquels est placée la trésorerie de votre SCPI, sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire

à titre d'acompte au taux de 24%. Cet acompte est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus financiers et restitué s'il excède l'impôt à payer.

Toutefois, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le montant des intérêts perçus est inférieur à 2 000 euros dans l'année, tous établissements confondus, peuvent demander lors du dépôt de leur déclaration de revenus, que ces intérêts soient imposés au taux forfaitaire de 24% (hors prélèvements sociaux) qui dans ce cas conservera son caractère libératoire.

Par ailleurs, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le Revenu Fiscal de Référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 euros (couples mariés, pacsés soumis à une imposition commune), pourront demander à être dispensés du versement de l'acompte en envoyant une demande écrite au Service Associés de CILOGER avant le 30 novembre 2017 pour l'année fiscale 2018. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

En revanche, pour ce qui concerne les prélèvements sociaux sur les revenus financiers, CILOGER procède systématiquement à leur retenue au taux de 15,5%.

### Déduction au titre de l'amortissement

L'année 2015 est la dernière année pour laquelle les associés ayant acheté leurs parts avant le 31 décembre 2006 peuvent bénéficier d'un amortissement lié à leur souscription. Quelle que soit la date d'achat de vos parts, pour éviter une remise en cause de l'avantage fiscal acquis, vous êtes engagé à conserver vos parts au moins jusqu'au 15 avril 2019.

### Déclaration des revenus 2016 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2017 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale : imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, le dernier prix d'exécution connu qui s'établit à 634,96 € par part au 31/12/2016.

## ■ MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, et entraîne de ce fait la réintégration des amortissements antérieurement déduits dans son revenu foncier de l'année de la rupture. Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 28 décembre 2016.

Au dernier jour du trimestre aucune part n'est en attente de vente.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier de 112,61 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2017, quel que soit le nombre de parts cédées.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré au cours du trimestre.

## ■ CILOGER ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS » (MIF)

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 en « client non professionnel ». La politique relative à la directive européenne « MIF » mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet ([www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)).